

Grant Thornton
Godkendt
Revisionspartnerselskab

Stockholmsgade 45
2100 København Ø
CVR-nr. 34209936
T (+45) 33 110 220
www.grantthornton.dk

K/S Roskildevej, Glostrup
c/o Nectar Management A/S, Bornholmsgade 3, 1266 København K

CVR-nr. 25 29 05 18

Årsrapport

1. januar - 31. december 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 13. marts 2024.

Peer Thomas Borg
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for K/S Roskildevej, Glostrup.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København K, den 27. februar 2024

Bestyrelse

Povl Erik Gedde
Formand

Rene Gudik Kristensen

Per Frølund Thomsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i K/S Roskildevej, Glostrup

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Roskildevej, Glostrup for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere virksomheden, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om den skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at virksomheden ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 27. februar 2024

Grant Thornton

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 20 99 36

Steen K. Bager
statsautoriseret revisor
mne28679

Selskabsoplysninger

Selskabet	K/S Roskildevej, Glostrup c/o Nectar Management A/S Bornholmsgade 3 1266 København K CVR-nr.: 25 29 05 18 Stiftet: 24. marts 2000 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Povl Erik Gedde, Formand Rene Gudik Kristensen Per Frølund Thomsen
Komplementar	ApS Komplementarselskabet Roskildevej, Glostrup
Administrator	Nectar Management A/S
Revision	Grant Thornton, Godkendt Revisionspartnerselskab Stockholmsgade 45 2100 København Ø

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendom.

K/S Roskildevej, Glostrup ejer ejendommen Hovedvejen 211, Glostrup, som er erhvervet med henblik på udlejning.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Investeringsejendommen måles i årsrapporten til dagsværdi beregnet ud fra en afkastbaseret-model. Ud fra et markedsbaseret afkastkrav på 8,5% er dagsværdien for ejendommen 105,9 mio. kr. Ændringen i afkastkravet i opadgående retning med 0,25% vil påvirke ejendommen med ca. 2,9 mio. kr.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets huslejeindtægt udgør kr. 9.168.543 mod kr. 8.416.882 sidste år. Årets resultat udgør kr. 21.362.690 mod kr. 10.591.695 sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2023 kr.	2022 kr.
Nettoomsætning	9.168.543	8.416.882
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-704.899	-562.696
Bruttoresultat	8.463.644	7.854.186
Administrationsomkostninger	-121.245	-106.634
Driftsresultat	8.342.399	7.747.552
1 Finansielle indtægter	4.162.206	263.074
Finansielle omkostninger	-1.041.915	-918.931
Resultat før værdiregulering	11.462.690	7.091.695
Værdiregulering af investeringsejendomme	9.900.000	3.500.000
Årets resultat	21.362.690	10.591.695
Forslag til resultatdisponering:		
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	450.000	0
Udbytte for regnskabsåret	4.500.000	4.050.000
Overføres til overført resultat	16.412.690	6.541.695
Disponeret i alt	21.362.690	10.591.695

Balance 31. december

Aktiver			
<u>Note</u>		2023 kr.	2022 kr.
Anlægsaktiver			
2	Grunde og bygninger	105.900.000	96.000.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	105.900.000	96.000.000
3	Deposita	28.143	28.143
	Finansielle anlægsaktiver i alt	28.143	28.143
	Anlægsaktiver i alt	105.928.143	96.028.143
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	1.276.632	0
	Andre tilgodehavender	26.806	0
	Tilgodehavender i alt	1.303.438	0
	Likvide beholdninger	2.376.316	3.656.261
	Omsætningsaktiver i alt	3.679.754	3.656.261
	Aktiver i alt	109.607.897	99.684.404

Balance 31. december

Passiver			
<u>Note</u>		<u>2023</u> kr.	<u>2022</u> kr.
Egenkapital			
4	Kontant andel af stamkapitalen	0	0
	Overført resultat	60.816.918	44.404.227
	Udlodning	4.500.000	4.050.000
	Egenkapital i alt	65.316.918	48.454.227
Gældsforpligtelser			
5	Gæld til realkreditinstitutter	37.350.697	44.047.815
	Deposita	3.791.861	3.791.861
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	41.142.558	47.839.676
	Kortfristet del af langfristet gæld	2.599.258	2.649.083
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	121.335	20.245
	Anden gæld	427.828	721.173
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	3.148.421	3.390.501
	Gældsforpligtelser i alt	44.290.979	51.230.177
	Passiver i alt	109.607.897	99.684.404
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			

Egenkapitalopgørelse

	Virksomhedskapital kr.	Overført resultat kr.	Foreslået udbytte for regnskabs- året kr.	I alt kr.
Egenkapital 1. januar 2023	0	44.404.228	4.050.000	48.454.228
Overført fra overført resultat	0	0	450.000	450.000
Udloddet udbytte	0	0	-4.500.000	-4.500.000
Årets overførte overskud eller underskud	0	16.412.690	4.500.000	20.912.690
Vedtaget udbytte	0	450.000	0	450.000
Årets udlodning	0	-450.000	0	-450.000
	0	60.816.918	4.500.000	65.316.918

Noter

	2023 kr.	2022 kr.
1. Finansielle indtægter		
Renter, pengeinstitutter	64.347	0
Amortisering, lån	4.097.859	263.074
	4.162.206	263.074
2. Grunde og bygninger		
Kostpris 1. januar 2023	66.355.993	66.355.993
Kostpris 31. december 2023	66.355.993	66.355.993
Værdiregulering 1 januar 2022	29.644.007	26.144.007
Årets regulering til dagsværdi	9.900.000	3.500.000
Opskrivninger 31. december 2023	39.544.007	29.644.007
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	105.900.000	96.000.000

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er en afkastbaseret model.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Afkastkrav i %	8,5%
----------------	------

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

En forøgelse af afkastet med 0,25%-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommen reduceres med t.kr. 2.900. Egenkapital vil dermed blive reduceret fra de nuværende t.kr. 64.040 til t.kr. 61.140.

Noter

	31/12 2023 kr.	31/12 2022 kr.
3. Deposita		
Kostpris 1. januar 2023	28.143	28.143
Kostpris 31. december 2023	28.143	28.143
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	28.143	28.143
4. Kontant andel af stamkapitalen		
Heraf ikke indbetalt	-24.300.000	-24.300.000
Kontant andel af stamkapitalen 1. januar 2021	24.300.000	24.300.000
	0	0
90 kommanditanparter á DKK 270.000.		
	24.300.000	24.300.000
	24.300.000	24.300.000
Den regnskabsmæssige egenkapital pr. anpart udgør	711.559	538.380
	711.559	538.380
5. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	39.949.955	46.696.898
Heraf forfalder inden for 1 år	-2.599.258	-2.649.083
	37.350.697	44.047.815
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	26.670.424	29.465.342
6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 39.950 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 105.900 t.kr.		

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Roskildevej, Glostrup er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har selskabet valgt at påtage enkelte regler for klasse c-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og revisor.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Anvendt regnskabspraksis

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter og amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Skat af selskabets resultat samt udskudt skat påhviler de enkelte kommanditister, og der indregnes derfor ikke skat i selskabets årsregnskab. Der foretages skattemæssige afskrivninger på ejendomme i kommanditisternes egne selvangivelser.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”Værdireguleringer af investeringsejendomme”.

Finansielle anlægsaktiver

Deposita

Deposita måles til amortiseret kostpris og udgøres af huslejedeposita mv.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Anvendt regnskabspraksis

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld til realkreditinstitut er således målt til amortiseret kostpris.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

"Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument."

Povl Erik Gedde

Bestyrelsesformand

Serienummer: a23c5b2b-857e-47a5-b24e-75766a478ec6

IP: 80.208.xxx.xxx

2024-03-18 08:26:33 UTC



Rene Gudik Kristensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: b42274c4-6344-45d6-b269-13c239bd6e8b

IP: 130.185.xxx.xxx

2024-03-18 11:59:51 UTC



Per Frølund Thomsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 5868af55-75aa-4c24-8a17-9a5bf431ed73

IP: 80.167.xxx.xxx

2024-03-20 10:11:04 UTC



Steen Kofod Bager

Grant Thornton, Godkendt Revisionspartnerselskab CVR: 34209936

Statsautoriseret revisor

Serienummer: 3845e03b-5545-4e2d-a271-ca72afd3af49

IP: 62.243.xxx.xxx

2024-03-20 10:30:08 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **<https://penneo.com/validator>**